

CAUE27



Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement
de l'Eure



Cycle de formation PLU, MODE D'EMPLOI

THEME 4 – 16 mai 2013 :

LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX DANS LE PLU

Communauté d'Agglomération Seine Eure

PDU

SCoT

I. ATELIER PROJET COMMUNAL ET SCoT

Déroulement de l'atelier

- Travail sur l'étude de cas présentée (30 mn)
- Restitution et synthèse devant l'ensemble des participants (20 mn)

I. ATELIER PROJET COMMUNAL ET SCoT

Contexte

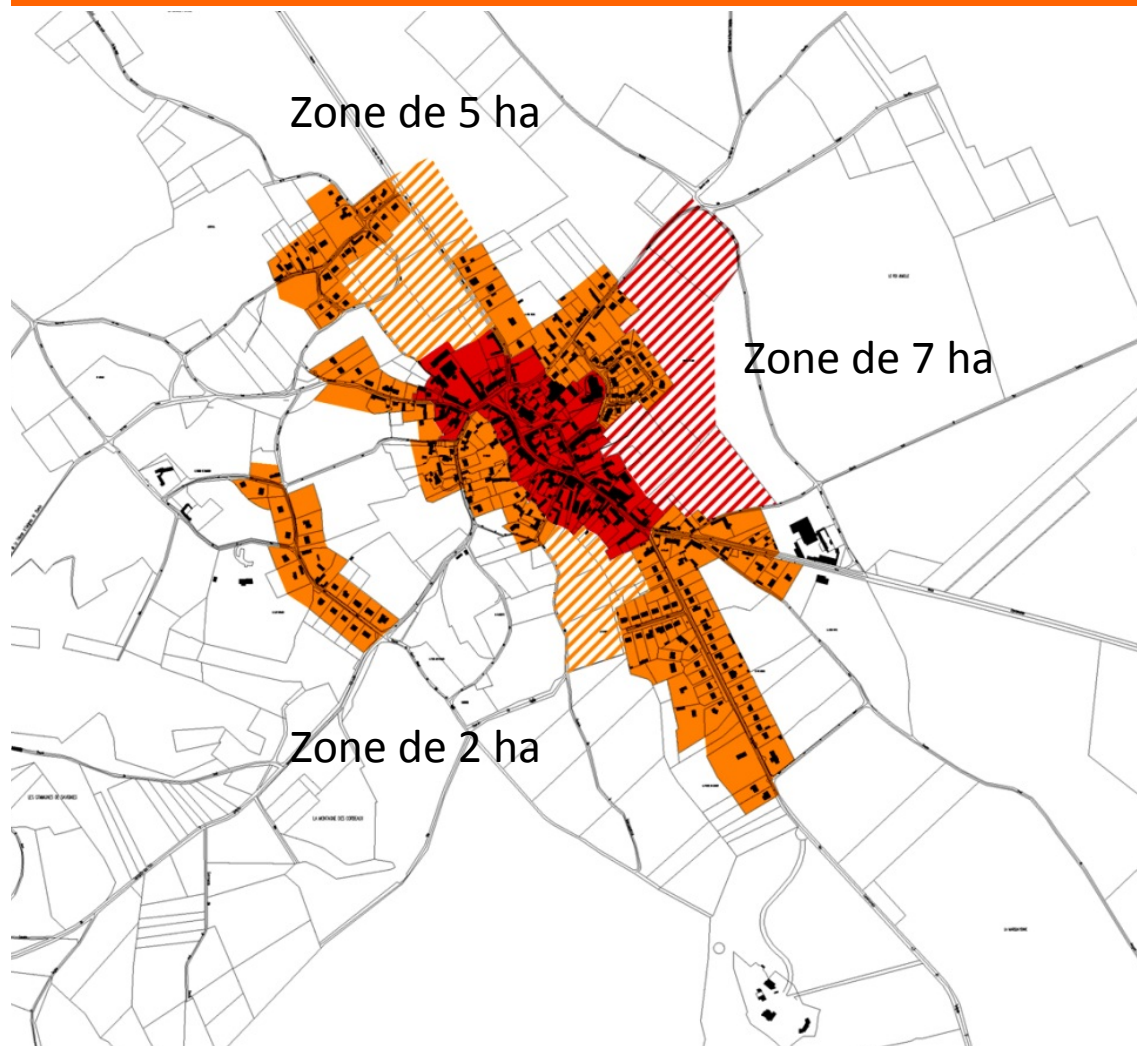
Une commune de la CASE qui compte 2500 habitants révisé son PLU. Il a été convenu au niveau intercommunal que cette commune accueillerait un nouveau complexe sportif (stade de foot, ...) pour répondre aux besoins et aux nouvelles normes (accessibilité ;..). La surface nécessaire à l'implantation de cet équipement est de 3 ha.

La commune souhaite par ailleurs accueillir de nouveaux habitants. 3 zones sont propices à l'extension de l'urbanisation à proximité du centre bourg qui comporte services/petits commerces et une ligne de desserte de transport en commun.

Une première au contact direct du bourg s'étend sur 6,8 ha de terrain agricole. La seconde de 2 ha et la troisième de 5 ha toujours au contact du bourg demandent à étendre les réseaux de viabilité.

I. ATELIER PROJET COMMUNAL ET SCoT

Contexte



I. ATELIER PROJET COMMUNAL ET SCoT

Ce que dit le SCoT

Rappel des orientations du SCOT de la CASE (zone tampon, densité, mixité sociale et générationnelle, mixité fonctionnelle...)

I. ATELIER PROJET COMMUNAL ET SCoT

Questions

Comment élaborez vous votre projet d'extension ?

Que mettez vous en place pour préparer l'urbanisation en matière de :

- maîtrise du foncier,
- financement des équipements,
- maîtrise de la forme urbaine

Comment transcrivez vous ce projet dans le règlement de votre PLU ?

I. ATELIER PROJET COMMUNAL ET SCoT

Exemple d'OAP possible

Zone de 7 ha classée en AU

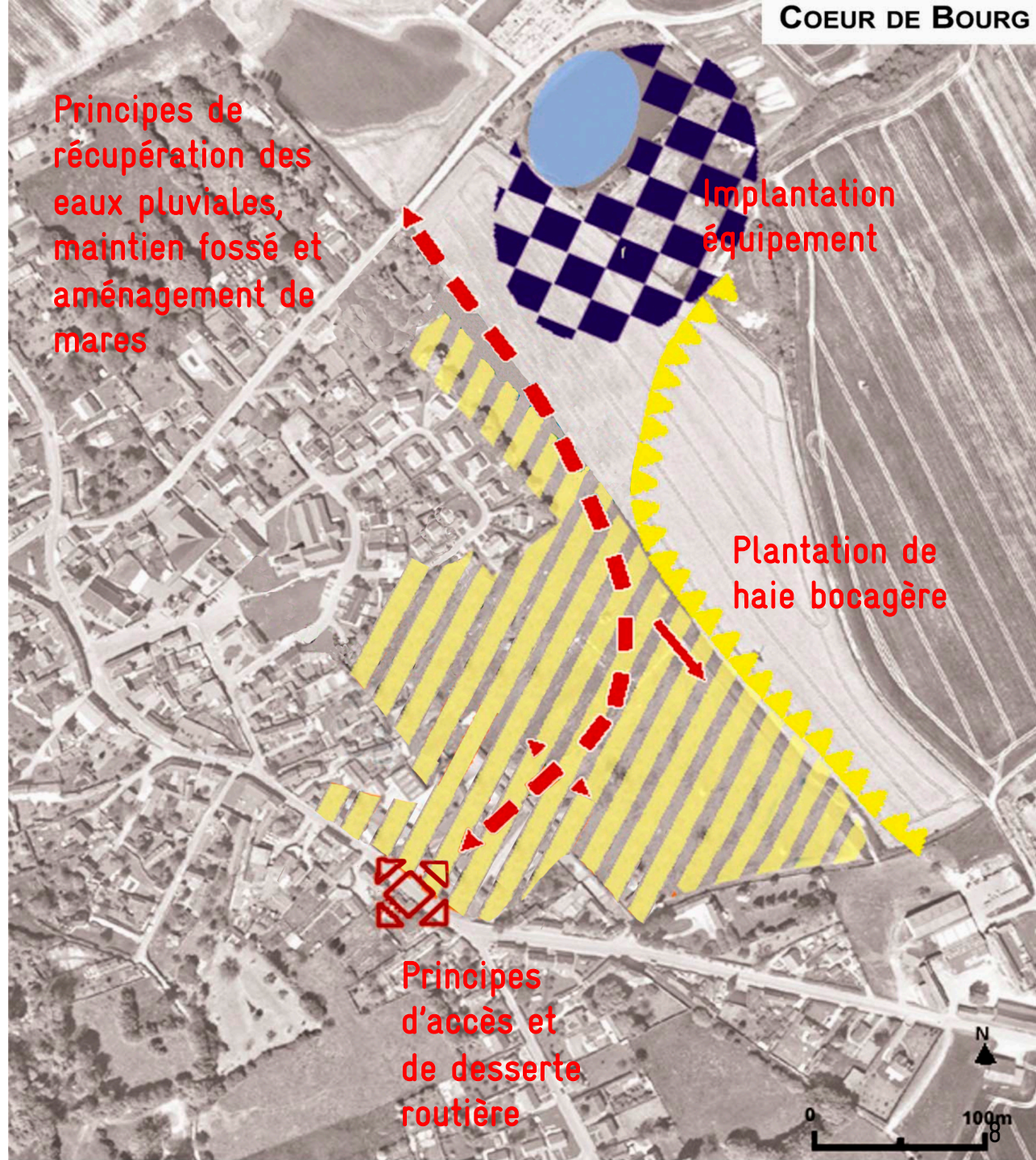
avec OAP (scénario 1)

Choix des élus :

- Opération résidentielle et équipement
- Densité moyenne de 14 logements à l'hectare en 2 phases (environ 50 logements)
- 10% de logement social locatif
- Typologie d'habitat : un petit collectif (R+1+C max) avec 4 logements
des maisons accolées
des maisons individuelles
- Plantation d'une haie bocagère en limite des espaces naturels et agricoles

Complexe sportif sur 3 ha

Quartier d'Habitat sur 3,8 ha



I. ATELIER PROJET COMMUNAL ET SCoT

Exemple d'OAP possible

Zone de 2 ha classée en AU stricte

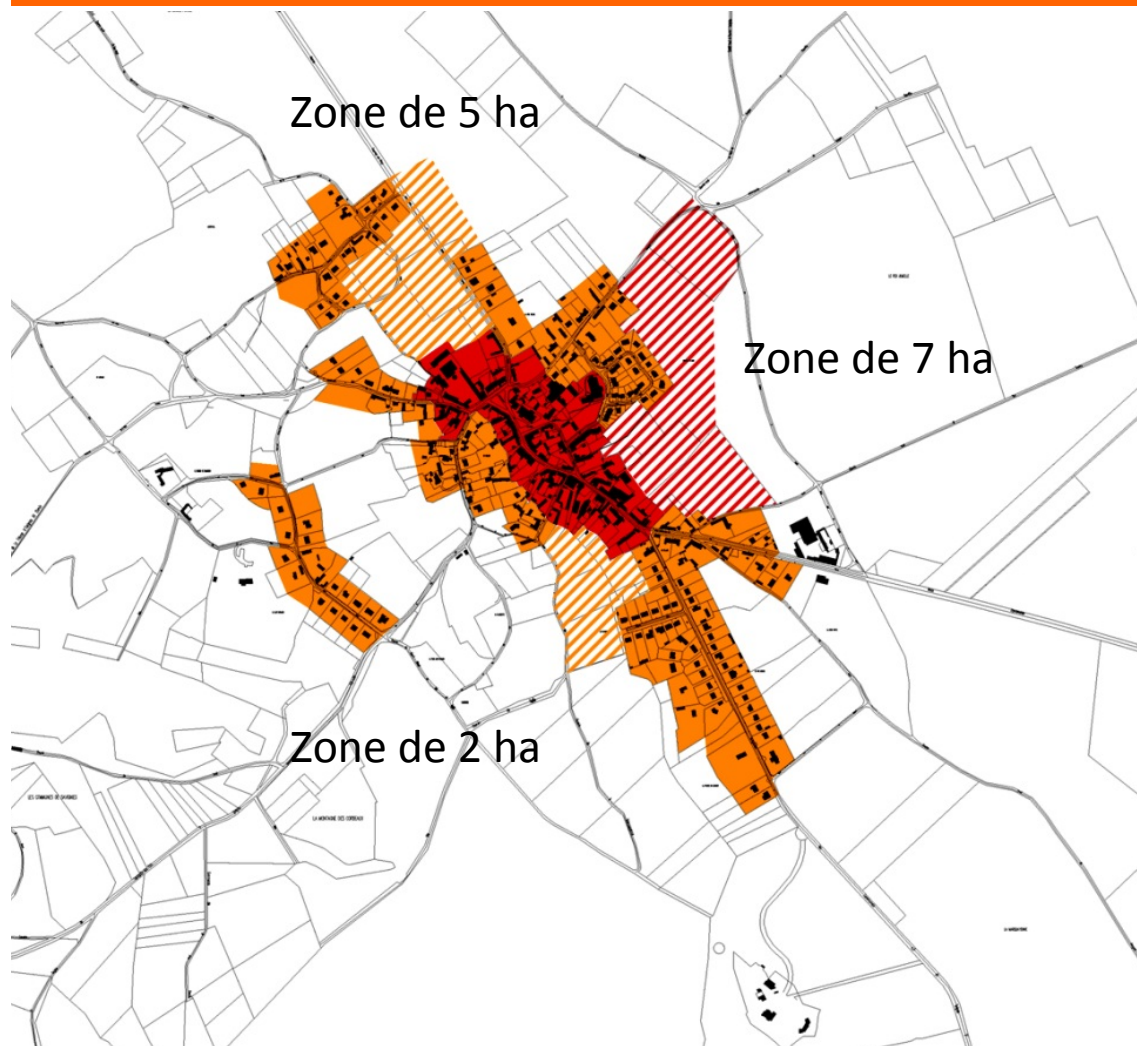
avec OAP



I. ATELIER PROJET COMMUNAL ET SCoT

Exemple d'OAP possible

Zone de 5 ha indiquée au PADD
pour une urbanisation future



I. ATELIER PROJET COMMUNAL ET SCoT

Exemple d'OAP possible

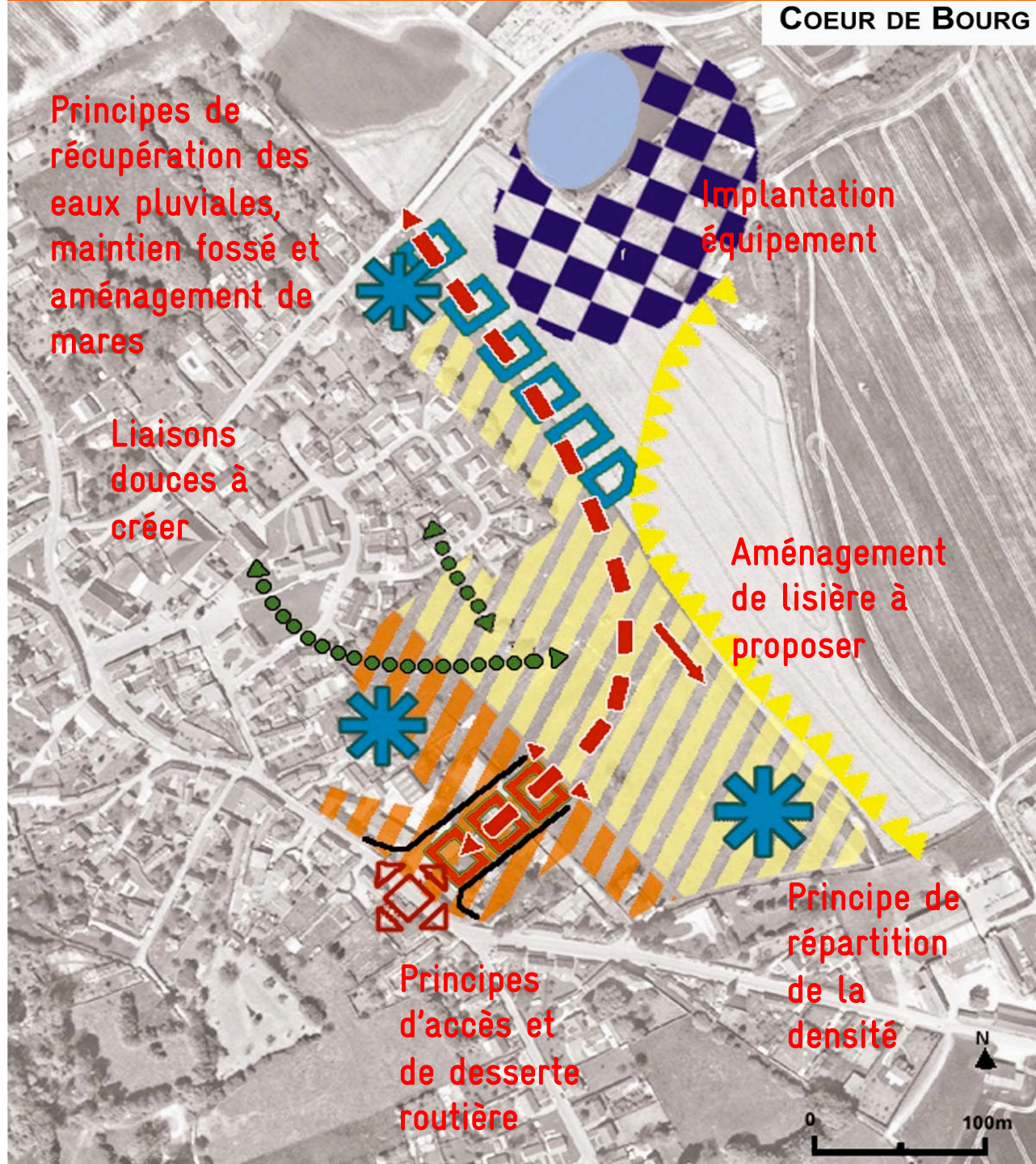
OAP 2

Choix des élus :

- Opération résidentielle + 2 locaux « petit commerce » + locaux associatifs
- Densité moyenne de 20 logements à l'hectare en 2 phases soit 76 logements
- 20% de logement social locatif
- Typologie d'habitat : du petit collectif (R+1+C max)
 - des maisons accolées
 - des maisons individuelles
- création d'une placette et de stationnements pour la partie commerces/associative + stationnement groupé pour les logements collectifs (avec stationnement visiteur en plus des stationnements propres aux habitants)
- intégration des modes de déplacement doux pour relier le centre bourg et en limite avec les espaces agricoles et naturels + plantations + gestion hydraulique douce

Complexe sportif sur 3 ha

Quartier d'Habitat sur 3,8 ha



II. ATELIER JEUX DE RÔLES

Déroulement de l'atelier

- Choix d'une étude de cas parmi les 3 présentées ci-après
- Travail sur cette étude de cas en groupes (20 mn)
- Restitution et synthèse devant l'ensemble des participants (30 mn)

II. ATELIER JEUX DE RÔLES

Situation 1

Aux prises avec la promotion immobilière

"Un lotisseur demande à un maire et son adjoint d'une commune de la CASE un rendez-vous. Il souhaite leur présenter son projet d'aménagement de la zone AU de 4 ha entre le bourg et une zone Natura 2000. Il y prévoit 40 lots à bâtir. Il a commencé à démarcher les propriétaires des terrains qui sont d'accord pour vendre".

- Le principe de l'atelier :
*Vous simulez le déroulement du RDV.
Comment décomposez-vous cette situation ?
Est-ce que vous considérez qu'elle pose problème ? Si oui, Pourquoi. Si non pourquoi ?
Si oui, comment feriez-vous pour la traiter ? si non, que se passe-t-il ?*
- Les rôles :
1 maire, 1 adjoint, 1 lotisseur avec son chargé d'opération, 1 technicien de la CASE, 1 agent de la DDTM, 1 agent de la DREAL
- La restitution :
Simuler la discussion devant tout le monde

II. ATELIER JEUX DE RÔLES

Situation 2

Histoire de succession

« Un agriculteur rencontre un maire et ses adjoints à l'occasion de la révision du PLU. Il prépare sa succession. L'agriculteur sollicite la transformation d'1/2 ha de zone agricole en zone constructible, dans un hameau. Il souhaite en faire un lotissement pour distribuer à ses enfants. L'agriculteur et le maire sont cousins. »

- Le principe de l'atelier :
*Vous simulez la discussion qui se déroule juste après la réunion publique d'information sur le lancement de la révision du PLU.
Comment décomposez-vous cette situation ?
Quelles suites donnez vous à cette discussion ?*
- Les rôles :
1 maire, 1 adjoint, 1 agriculteur, 1 technicien de la CASE, 1 technicien du CAUE, 1 technicien Chambre d'Agriculture
- La restitution :
Simuler la discussion devant tout le monde

II. ATELIER JEUX DE RÔLES

Situation 3

Une crèche pour nos enfants

« Des habitants de la commune de Crècheville se sont regroupés en association pour demander la création d'une crèche ouverte dès 7h le matin et le samedi. Ils ont obtenu une rencontre avec des adjoints au Maire pour expliquer leur besoin. »

- Le principe de l'atelier :
Vous simulez le déroulement du RV .
Comment décomposez-vous cette situation ?
A quelle(s) conclusion(s) va aboutir cette réunion ? ?
- Les rôles :
2 adjoints, 3 habitants, 1 technicien de la CASE, le responsable du Centre Intercommunal d'Action Sociale
- La restitution :
Simuler la discussion devant tout le monde